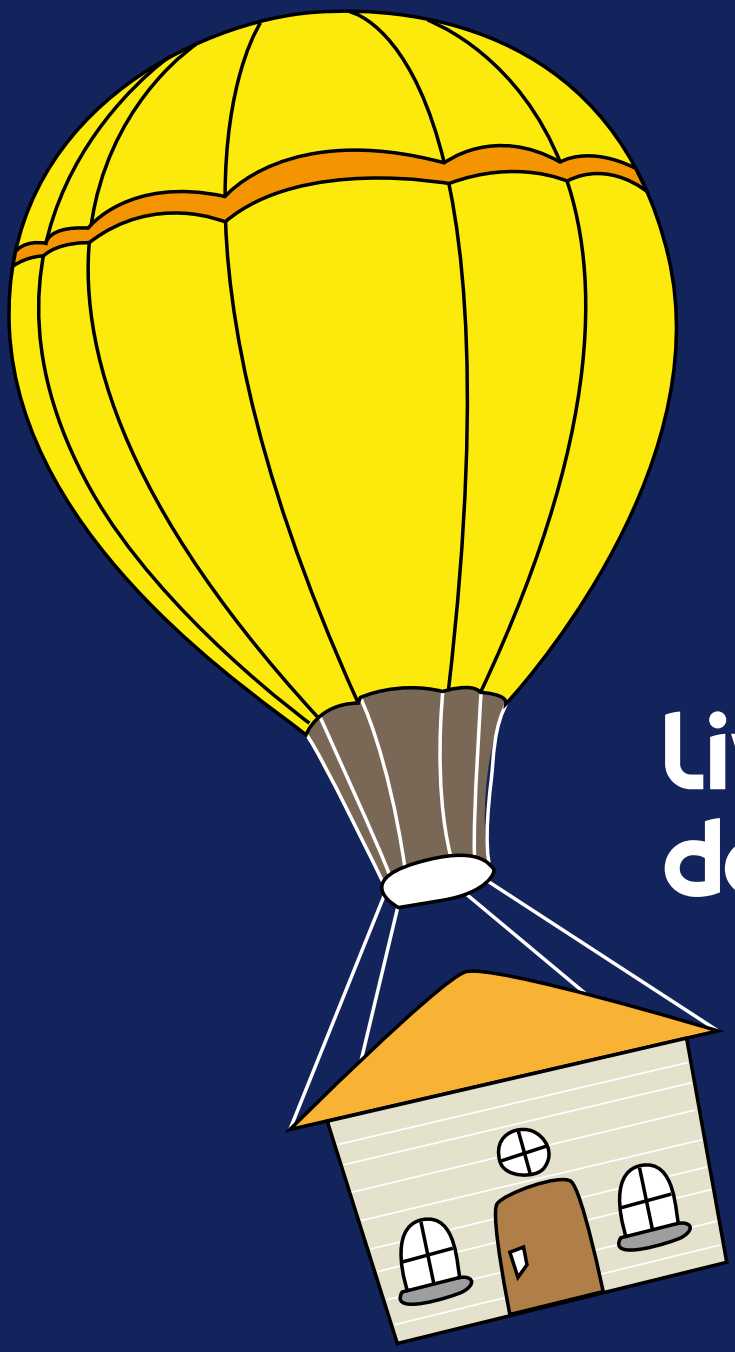
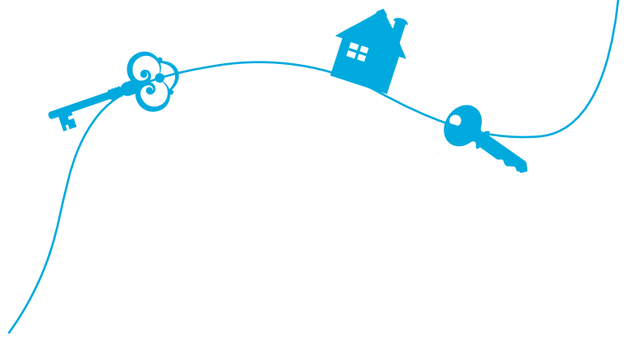


Livret d'accueil des résidents

SODEGIS



Bienvenue chez vous !

La SODEGIS a le plaisir de vous recevoir en qualité de locataire.

Ce guide a été réalisé pour VOUS.

Son objectif est de préciser les axes de nos engagements réciproques (bailleur / locataire), nécessaires tout au long de ce chemin que nous allons parcourir ensemble.

Pour un mode d'habiter « utile » et « responsable », les principes de base, pour nous, se traduisent par la volonté d'une communication claire.

Vers cette finalité, dans un cadre de respect mutuel, les équipes de la SODEGIS se tiennent à votre disposition :

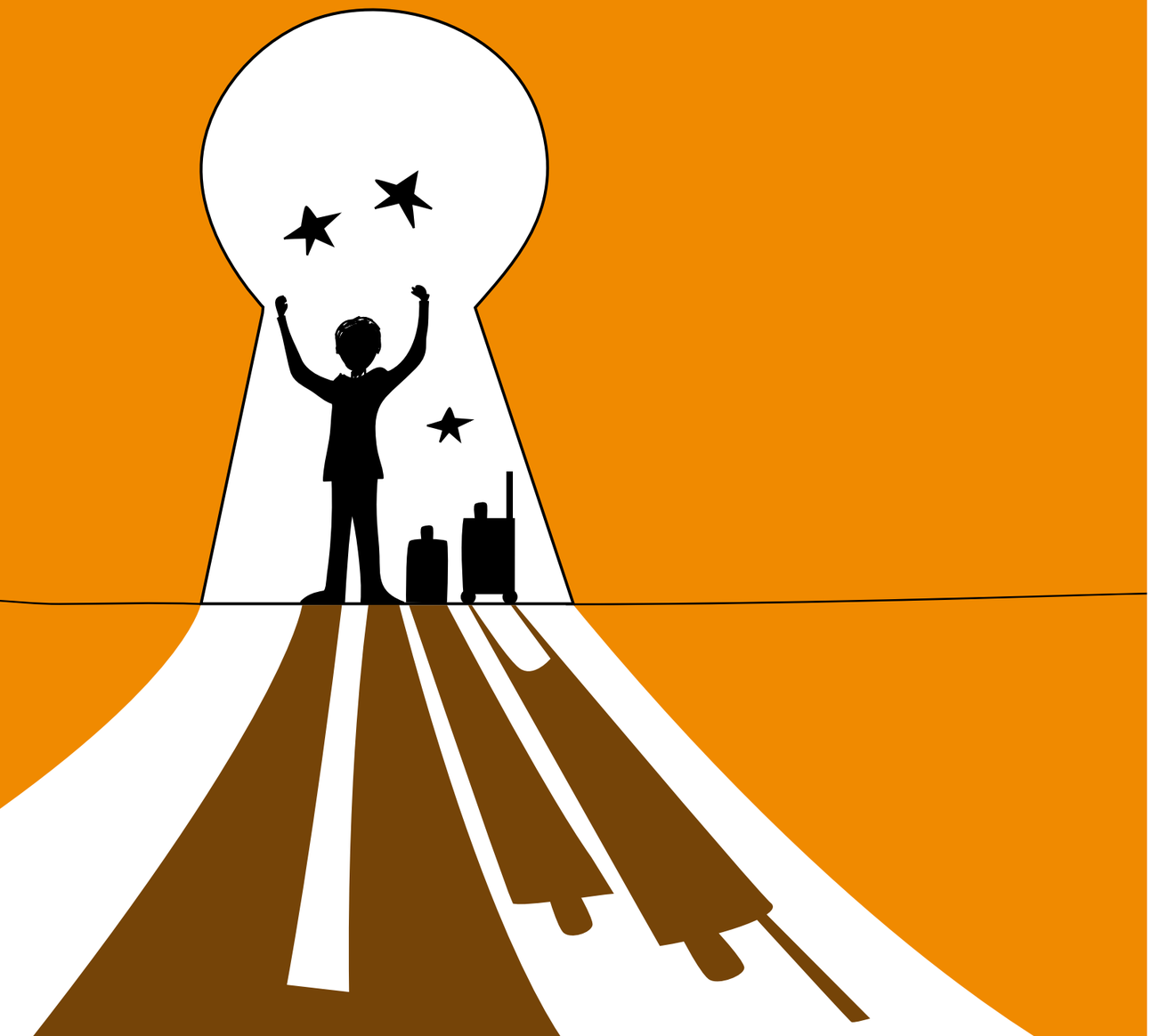
Antenne du TAMPON 1
139, avenue de l'Europe
97430 Le TAMPON
Tél. : 0262 91 93 00 – Fax 0262 57 93 01

Antenne du TAMPON 2
2, Impasse Moy de la Croix, Immeuble A. Patel
97430 Le TAMPON
Tél. : 0262 91 73 40 – Fax 0262 91 73 44

Antenne de SAINT-JOSEPH
50 rue Amiral Lacaze
97480 SAINT-JOSEPH
Tél. : 0262 56 53 34 – Fax : 0262 56 30 05

Antenne de L'ÉTANG-SALÉ
6, Place de la Principauté d'Andorre, BP 905
97427 ÉTANG-SALÉ LES BAINS
Tél. : 0262 91 79 08 – Fax : 0262 34 62 23

Votre entrée



Après un avis favorable de la Commission d'Attribution de Logements, nos engagements mutuels sont formulés par écrit.

CONTRAT :

Vous venez de signer un contrat de location, également nommé « bail ». Il précise par écrit vos droits et vos obligations en qualité de locataire à la SODEGIS.

La durée du bail est de 6 ans, tacitement renouvelable.

DÉPÔT DE GARANTIE :

Vous avez réglé une somme, dite « dépôt de garantie ». Elle vise, en cas de besoin, à payer en partie les réparations locatives constatées à la fin de votre bail.

Son montant est égal à 1 mois de loyer sans charge.

→ UTILE À SAVOIR :
La récupération de cette somme implique de rendre votre logement dans le même état de propreté et de bon fonctionnement qu'à votre arrivée.

L'ÉTAT DES LIEUX :

C'est un descriptif précis de la disposition, de l'état et du fonctionnement des éléments composant le logement.
Il est fait par un technicien de la SODEGIS, qui établit un constat signé par les deux parties présentes.

Cette visite est l'occasion de noter les problèmes apparents au sein de votre logement.

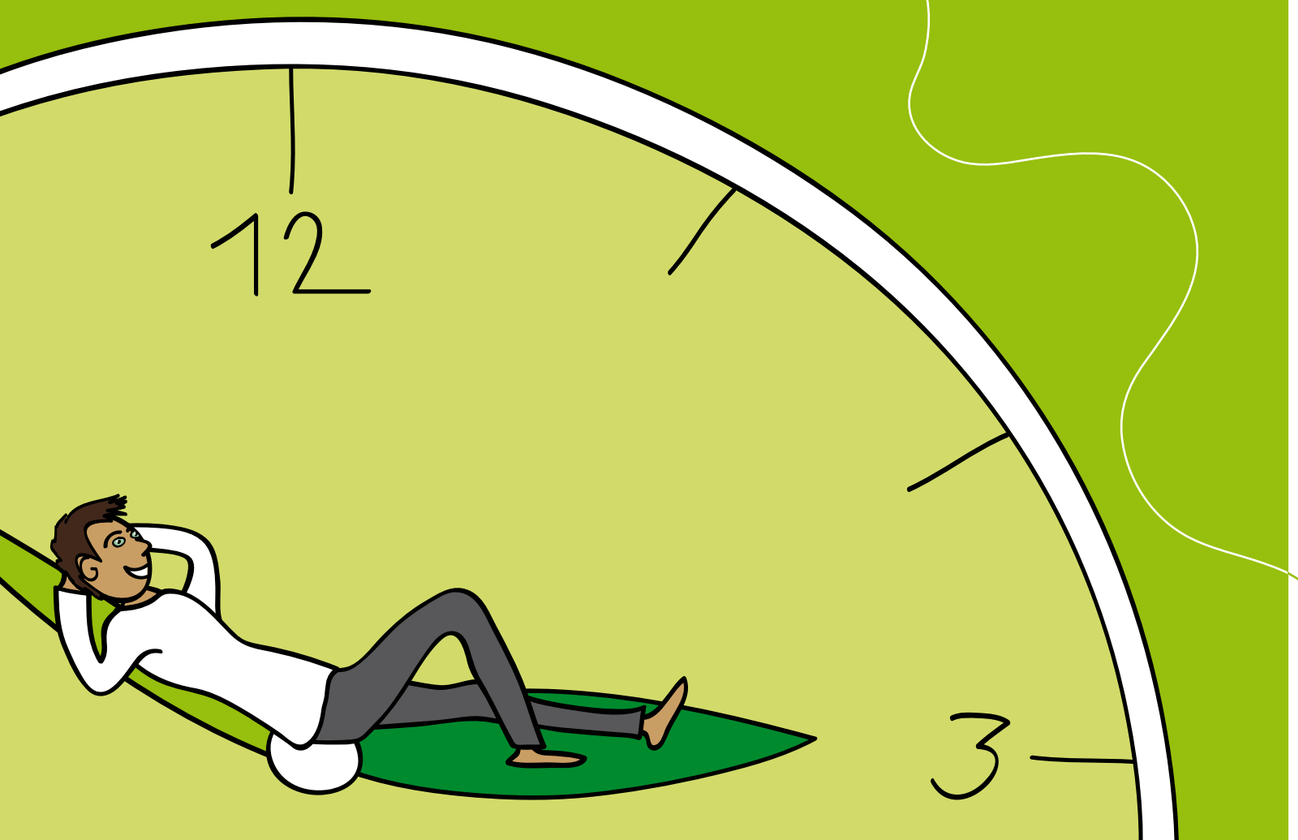
→ UTILE À SAVOIR :
À partir de la date de l'état des lieux, vous disposez d'un délai de 21 jours pour signaler, tous les défauts de fonctionnement. C'est pourquoi dès la remise des clés, l'occupation de votre logement est importante.
Ce document est le « témoin » de l'état de votre logement à votre arrivée. Conservez-le.

VOS NOUVELLES COORDONNÉES :

Lors de votre emménagement, il est utile et indispensable de transmettre votre nouvelle adresse aux services suivants :

- Services des eaux, d'électricité,
- Opérateur de téléphonie,
- CAF (Caisse d'Allocations Familiales) et Sécurité Sociale,
- Mairie, Préfecture,
- Poste,
- École,
- Employeur ou ASSEDIC,
- Banque,...

Pendant la durée de votre bail



LE PAIEMENT DU LOYER

Vous payez le loyer du mois en cours.
Pour ce faire, la SODEGIS vous envoie un avis d'échéance qui se décompose comme suit :

- Le loyer principal,
- Les charges locatives,
- L'allocation logement versée par la CAF.

Le délai à respecter : Vous devez régulariser votre loyer la semaine qui suit la réception de l'avis d'échéance ou au plus tard avant le 15 du mois.

→ UTILE À SAVOIR :
— L'avis d'échéance n'a pas un caractère obligatoire, son absence ne justifie pas le non-paiement du loyer mensuel dû.

— Chaque année la SODEGIS peut augmenter le loyer aux dates et aux conditions prévues par la loi. Son montant n'excède pas la « variation moyenne » annuelle de l'indice IRL (Indice de Révision de Loyer).

LE RÈGLEMENT DES CHARGES LOCATIVES :

Ce sont des provisions que vous réglez mensuellement, réajustées chaque année en fonction des dépenses réelles effectuées.

Elles nous permettent de régler les diverses dépenses locatives à votre charge. Il en existe différents types :

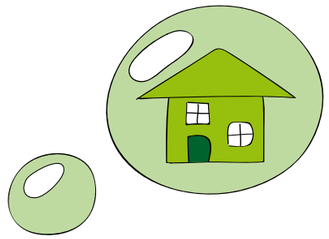
- Celles liées à la gestion et l'entretien de l'immeuble (compteurs communs eaux et électricité),
- Celles liées aux diverses taxes (impôts, taxe d'enlèvement des ordures ménagères...).

→ UTILE À SAVOIR :
Une fois par an, conformément à la loi, la SODEGIS fait une régularisation de charges.
Son montant peut augmenter ou diminuer en fonction des coûts réels annuels.

COMMENT PAYER ?

Plusieurs possibilités s'offrent à vous :

- Le virement automatique,
- Le paiement en espèce auprès de votre agence,
- Le mandat compte (gratuit) auprès de votre bureau de Poste le plus proche (cf. annexe),
- Le règlement par chèque auprès de votre agence ou par envoi postal. Veillez à ce que les références de votre compte locataire accompagnent votre moyen de paiement (les 6 derniers chiffres).



L'ASSURANCE HABITATION

Garantir son logement, c'est un acte responsable, la loi vous y oblige.

Vous vous y inscrivez pour toute la durée de votre bail, afin d'être « garanti » en cas de dommages causés par les risques locatifs (dégât des eaux, incendie ou explosion).

Chaque année vous expédiez l'attestation de cette assurance auprès de votre antenne.

→ UTILE À SAVOIR :
Le contrat de location prévoit une clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance.

L'ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

Cet acte, utile et indispensable, concerne :

- Les petits travaux courants.
- L'entretien général de votre logement,
- L'aération et le chauffage du logement (si celui-ci se situe « dans les hauts »),
- L'information adéquate et dans les meilleurs délais auprès de la SODEGIS de tous autres dysfonctionnements constatés dans l'appartement,
- La lutte contre la moisissure :
  L'humidité c'est le résultat d'un manque de ventilation. Ouvrez votre logement autant que possible. Ne pas boucher les grilles de ventilation se trouvant dans certaines pièces de votre logement. Nettoyer-les régulièrement. Respectez et faites respecter le travail effectué par les agents d'entretien.

→ UTILE À SAVOIR :
— Ne faites pas de gros travaux sans l'accord écrit de la SODEGIS.

— Ne gênez pas l'exécution des travaux d'amélioration effectués par nos soins dans l'immeuble et / ou dans l'appartement.

L'UTILISATION DE VOTRE LOGEMENT

Cet acte civil et responsable se traduit par :

- L'occupation effective des lieux (ne pas sous louer, ni céder l'appartement),
- Le respect de son voisinage,
- Le respect des places de parking (1 seul emplacement par logement).

→ À NE PAS OUBLIER :
— Le bruit : est souvent à l'origine de conflits qui peuvent simplement être évités :

- En faisant attention au volume sonore des appareils radios et audiovisuels,
- En informant vos voisins si vous organisez une fête,
- En écoutant et en communiquant calmement avec vos voisins et / ou tout autre interlocuteur.

— Les animaux : la possession d'un animal est tolérée sous réserve qu'aucune détérioration (ou gêne à « l'entourage ») de la résidence ne soit causée par sa présence.

— Les parties communes : espaces verts, halls, couloirs, ascenseurs... font partie de votre environnement quotidien et participent à votre confort de vie. La propreté de ces espaces et leur état de fonctionnement dépend, également, de votre comportement :

- Rappelez à vos enfants que ce ne sont pas des aires de jeux,
- Ne laisser pas séjourner des ordures ménagères et autres dans ces lieux, utiliser les locaux mis à votre disposition.

— Tout trouble important du voisinage pourra aboutir à la résiliation du contrat de location.

— Il est interdit de laisser des véhicules à l'état d'épave sur les lieux de stationnement.

NOS ÉCHANGES

— Avec les collaborateurs de la SODEGIS :

Favoriser la communication est pour la SODEGIS une priorité. Nos services qui vous sont utiles en la matière sont :

- Un service d'accueil quotidien (réception et téléphone) auprès de vos antennes respectives,
- Un service de traitement de vos réclamations d'ordre technique concernant votre logement et les parties communes,
- Des Interventions d'agent de médiation et d'agent de concertation. Le but est de favoriser vos expressions quant à l'amélioration de votre cadre de vie (propreté des parties communes, embellissement, vie sociale collective, ...)

— Avec vos représentants :

Depuis la fin de l'année 2010, les associations, élues, représentant nos locataires sont :

L'Association de Locataire en Gestion Immobilière Sociale (ALGIS)
343 Bâtiment A rue de l'Allemagne
97430 LE TAMPON
0692 94 17 18

Le Groupement des Locataires de la Réunion
344 A Point de rencontre SIDR
Front de mer
97410 SAINT-PIERRE
0692 20 74 55

— Le journal WAYO :

Retrouvez également, chaque trimestre, votre journal « WAYO », dans les agences. Un nouveau regard sur les quartiers.

NOS CONSEILS

— L'Allocation logement :

C'est une aide octroyée visant à diminuer votre dépense de loyer (en fonction de vos revenus).
À la signature de votre contrat, nos services vous aident à effectuer cette démarche auprès de la Caisse d'Allocations Familiales.

— En cas de difficultés financières, ne laissez pas la situation se détériorer :

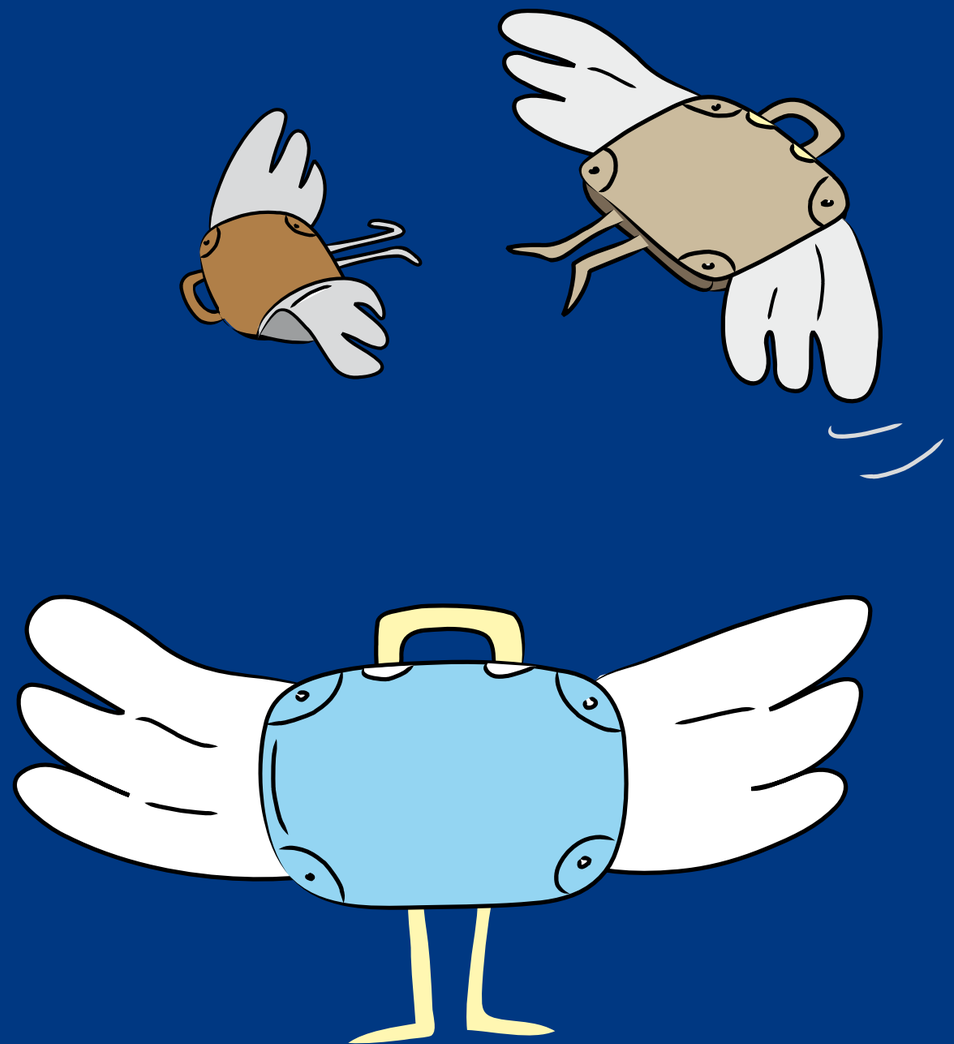
- Prévenez la SODEGIS sans attendre. Le service pré-contentieux vous aidera dans vos recherches de solution,
- Essayez de régler, au moins partiellement votre loyer, ce qui facilitera le traitement de votre situation,
- Contactez une assistante sociale (en fonction des problèmes que vous rencontrez).

— Vous changez de situation :

Informez la SODEGIS dans les meilleurs délais, les démarches nécessaires seront d'autant plus vite réalisées :

→ UTILE À SAVOIR :
— Justificatifs à fournir :

- Mariage ..... notification Mairie
- PACS ..... attestation
- Concubinage ..... attestation
- Naissance ou adoption ..... notification Mairie
- Divorce ou séparation ..... jugement du tribunal
- Décès ..... notification Mairie
- Changement de revenus ..... bulletin de paie ou ASSEDIC ou RSA,



Votre départ

LA RÉSILIATION DU BAIL :

Vous avez l'intention de quitter votre logement :

> UTILE À SAVOIR :
> Nous informer par lettre recommandée avec accusé de réception.
> Respecter le délai de préavis de 3 mois.

Sauf cas particuliers :

Motifs	Durée	Pièces justificatives
Cause professionnelle (mutation, perte d'emploi… cf. contrat de location)	1 mois	Attestation
Personne âgée de plus de 60 ans ayant des problèmes de santé	1 mois	Certificat médical
Bénéficiaire RSA	1 mois	Notification CAF
Mutation interne	1 mois	

Pendant la période de préavis, le loyer et charges locatives devront être réglées.

LE PRÉ-ÉTAT DES LIEUX :

Il permet de savoir le coût de la remise en état et / ou les travaux à réaliser.
Il vous aide à prendre une décision relative aux travaux à effectuer pour ne pas payer de réparations locatives.

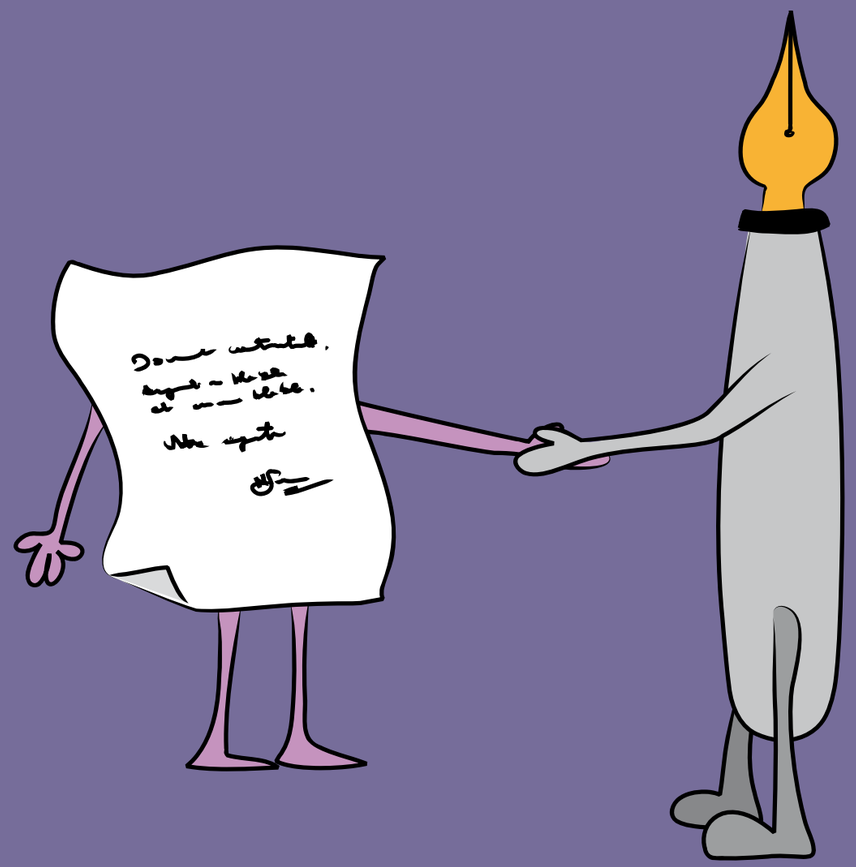
> UTILE À SAVOIR :
> Il est vivement conseillé de le faire.
> Un rendez-vous vous est proposé dès l'envoi de votre courrier de congé.

L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE :

- Obligatoire, c'est le moment du constat de l'état et du fonctionnement du logement, ainsi que de la « reprise des clés »,
- Vous devez être présent ou représenté par une personne dûment mandatée,
- Si personne n'est présent, la SODEGIS sera dans l'obligation de faire appel à un huissier (les frais seront à votre charge),
- Toutes les pièces de votre logement, ainsi que les dépendances (terrasses…) doivent être obligatoirement vidées.

> UTILE À SAVOIR :
> Votre nouvelle adresse nous est indispensable pour régler les dernières formalités.
> Dans les deux mois qui suivront la fin de votre location, un arrêté de compte vous sera adressé.

Les documents pratiques



L'ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

- Le séjour et chambre,
- L'entrée et cuisine,
- La salle de bain et wc,
- Équipements spécifiques,
- Le traitement des réclamations.

EXEMPLE DE DOCUMENTS

- Avis d'échéance,
- Le mandat compte,
- Coordonnées utiles.

ENTRETIEN DU SÉJOUR ET CHAMBRE

À CHARGE DU LOCATAIRE

1 - Grille d'entrée d'air
2 - Gonds et paumelles
3 - Poignées de fenêtre et crémones
4 - Manivelle et mécanisme
5 - Thermostat et interrupteur
6 - Sol (parquet, dalles, linoléum, moquette)
7 - Joints de vitrage
8 - Peintures ou papiers peints : murs et plafonds
9 - Vitres
10 - Placards dont portes, boutons et poignées
11 - Prise TV
12 - Prise téléphone
13 - Prise de courant, interrupteurs et points lumineux
14 - Plinthes

À CHARGE DE LA SODEGIS

15 - Fenêtres et encadrements (sauf dégradations)
16 - Convecteurs (sauf dégradations)

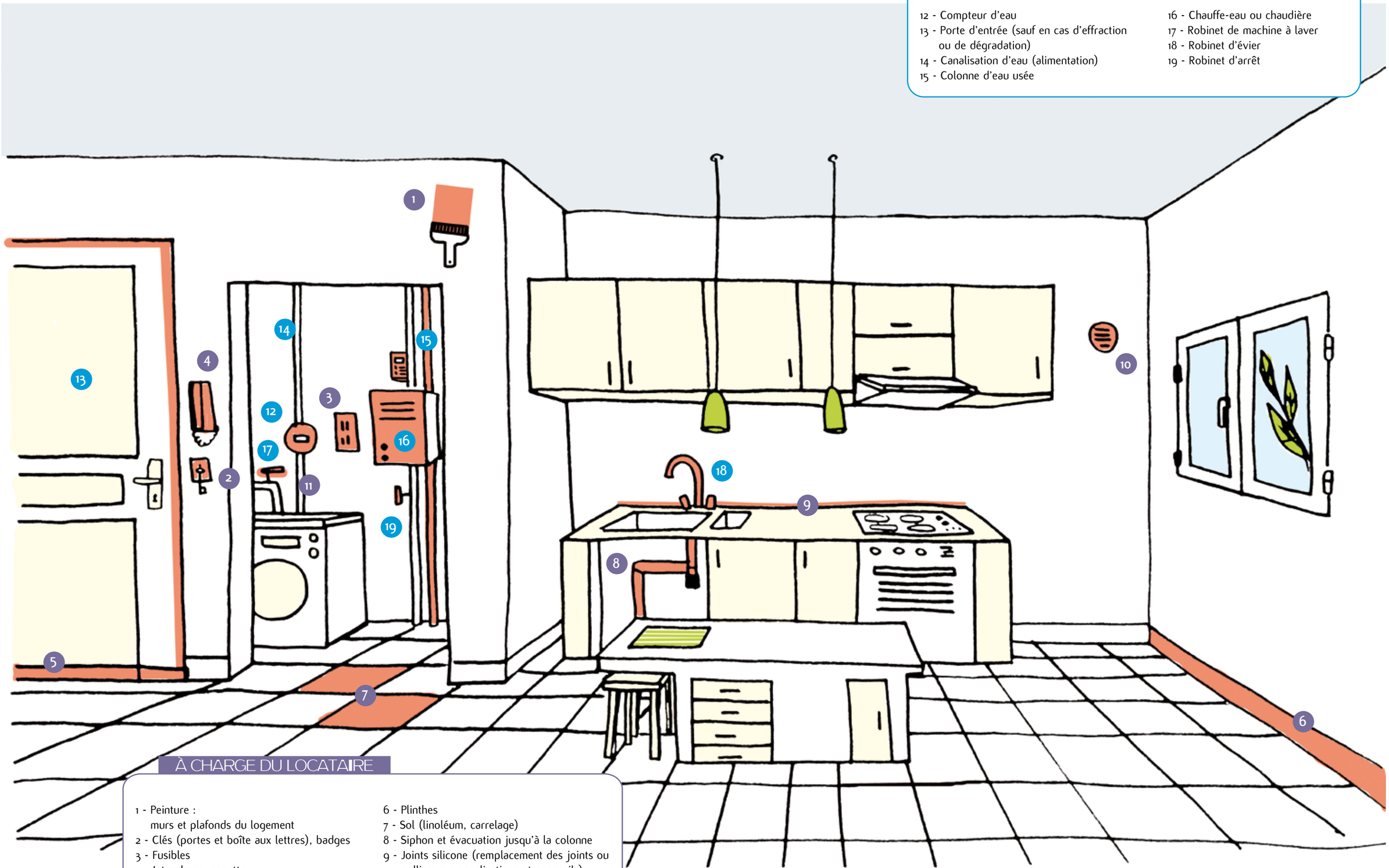
Nom et signature du locataire suivis de la mention « lu et approuvé » :

Date :

ENTRETIEN DE L'ENTRÉE ET CUISINE

À CHARGE DE LA SODEGIS

12 - Compteur d'eau
13 - Porte d'entrée (sauf en cas d'effraction ou de dégradation)
14 - Canalisation d'eau (alimentation)
15 - Colonne d'eau usée
16 - Chauffe-eau ou chaudière
17 - Robinet de machine à laver
18 - Robinet d'évier
19 - Robinet d'arrêt



À CHARGE DU LOCATAIRE

1 - Peinture :
murs et plafonds du logement
2 - Clés (portes et boîte aux lettres), badges
3 - Fusibles
4 - Interphone, sonette
5 - Bas de porte et barre de seuil, graissage serrures paumelles et mises en jeu ...
6 - Plinthes
7 - Sol (linoléum, carrelage)
8 - Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
9 - Joints silicone (remplacement des joints ou colliers sur canalisations et appareils)
10 - Nettoyage et débouchage de la ventilation
11 - Canalisation d'eau (après compteur)

Nom et signature du locataire suivis de la mention « lu et approuvé » :

Date :

ENTRETIEN DE LA SALLE DE BAIN ET WC

À CHARGE DE LA SODEGIS

14 - Colonne d'eaux usées ou eaux-vannes
15 - Colonne d'alimentation eau
16 - Ballon électrique
17- Robinets
18 - Thermostat et résistance, groupe de sécurité

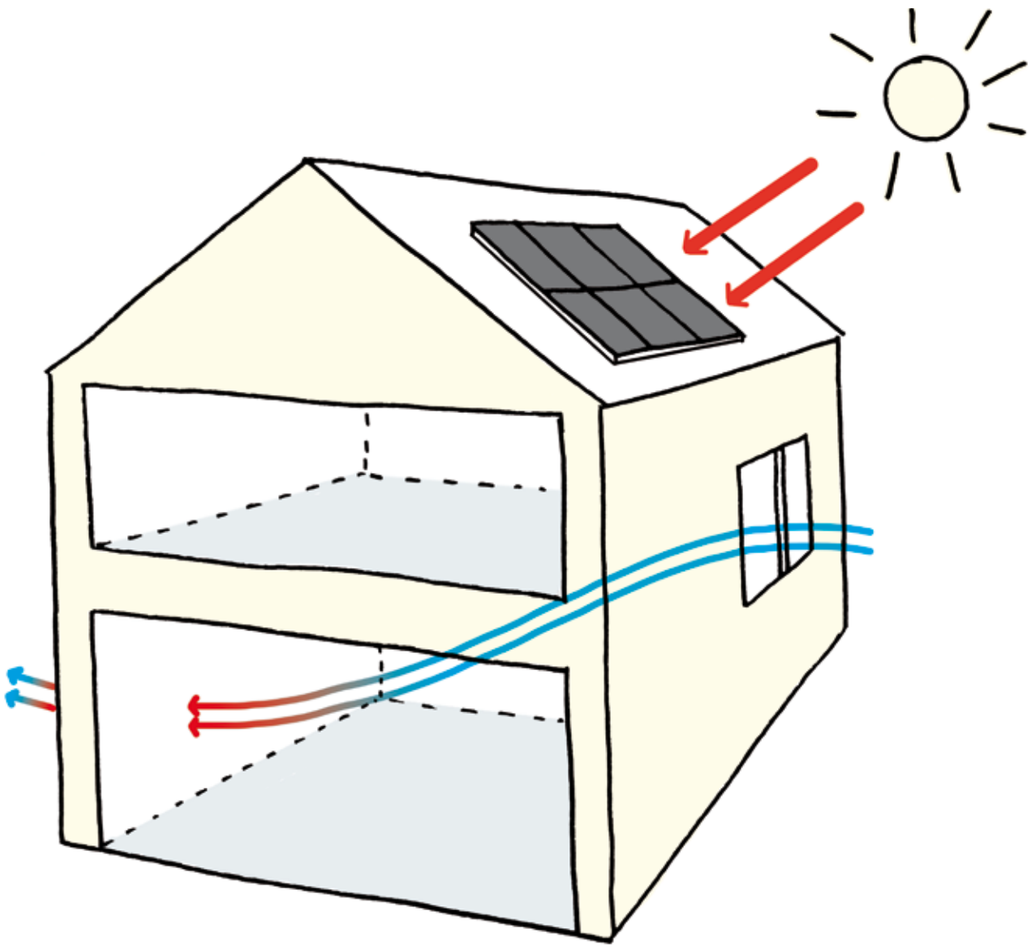
À CHARGE DU LOCATAIRE

1 - Applique sanitaire
2 - Rebouchage des trous
3 - Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
4 - Flexible de douche
5 - Peinture : murs et plafonds
6 - Joints silicone
7 - Porte de gaine technique
8 - Nettoyage et débouchage de la ventilation
9 - Colonne de douche ou pare-douche
10 - Joints sur pipe wc, fixation wc
11 - Appareils sanitaire : double wc, lavabo, baignoire
12 - Alimentation eau
13 - Système de chasse d'eau

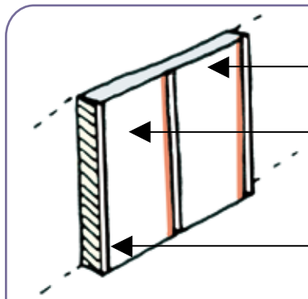
Nom et signature du locataire suivis de la mention « lu et approuvé » :

Date :

ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES



L'ISOLATION



Elle empêche le froid et l'humidité de rentrer chez moi.
Elle garde mon intérieur à la bonne température pour mon confort.

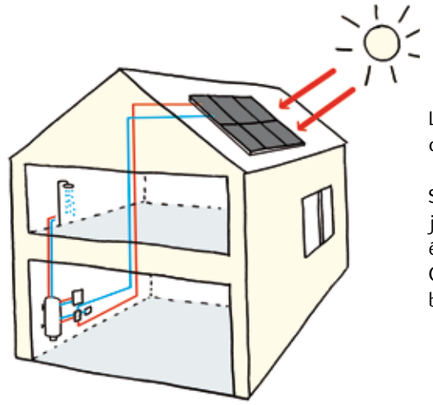
Je nettoie régulièrement mon bardage pour qu'il garde son efficacité et dure plus longtemps.

LA VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE

Elle est économe en électricité,
elle amène l'air neuf bon pour ma santé,
elle rejette l'air vicié mauvais pour ma santé,
elle chasse les mauvaises odeurs (cuisine, friture...),
elle chasse l'humidité et la moisissure de chez moi.

Je n'obstrue pas les extracteurs ni les grilles des fenêtres, je les nettoie régulièrement.
Je n'éteins pas la VMC au compteur électrique.
J'ouvre mes fenêtres au moins une fois par jour et aère durant la préparation des repas.

L'EAU CHAUDE SOLAIRE



Le panneau installé sur ma toiture me permet d'avoir de l'eau chaude quasiment toute l'année, même quand il y a des nuages.

Si je n'ai plus assez d'eau chaude, j'appuie sur le bouton d'appoint électrique qui s'éteint automatiquement. Chauffer l'eau avec appoint consomme beaucoup plus d'électricité.

LE CHAUFFAGE

Le chauffage au bois est économique et écologique. Il réchauffe mon intérieur, chasse l'humidité et la moisissure.

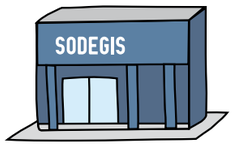
Je choisis un bois non résineux comme l'acacia.
Je nettoie mon insert et le conduit régulièrement.

Je ne cuisine pas dans l'insert.

Nom et signature du locataire suivis de la mention « lu et approuvé » :

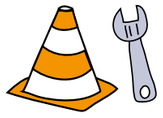
Date :

TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS TECHNIQUES :



Votre réclamation est enregistrée auprès de votre antenne de la gestion locative suite à un contact téléphonique.

S'il s'agit d'une réclamation liée aux engagements de la société vers ses locataires (par exemple : problèmes de robinetterie, vandalisme, défaut de la Ventilation Mécanique Contrôlée, infiltrations, problèmes de nuisibles, fuites d'eau...), la demande est réorientée vers le service réclamations.



Une entreprise intervient pour la réalisation de vos travaux.

Un technicien SODEGIS vient s'assurer que les travaux effectués vous apportent entière satisfaction.

TRAITEMENT DES DEMANDES D'AMÉLIORATIONS DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE :

(Interventions portant sur un changement de composant ou sur des composants attenants au logement)

Votre demande est enregistrée auprès de votre antenne suite à la réception d'un courrier.

Elle est transférée au pôle Maîtrise d'Ouvrage Social qui évalue la faisabilité de votre demande.

Une réponse favorable vous est adressée en fonction du type de composants et sous certaines conditions.

Une réponse défavorable peut vous être transmise pour des raisons réglementaires ou d'incompatibilité avec le fonctionnement de la résidence.

Deux autres interventions :

La médiation où l'agent explique aux nouveaux locataires les menues réparations (à la charge du locataire ou de la SODEGIS).

La concertation locative où le respect de l'environnement des groupes d'immeubles, où la solidarité sont formalisés avec les locataires par le biais d'une démarche participative, visant au développement durable.

AVIS D'ÉCHÉANCE

Compte Locataire : 00000XXXXXX
Occupant : Nom du locataire

SODEGIS

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL

Le 30/12/2010
À : Etang Salé

DÉPARTEMENT GESTION LOCATIVE
Agence :

Réf : 01.XX.XXXX.XX.XXXX.XX

Madame XXXXXXXXXXXXXXXXX
Groupe : Nom Groupe
Appt XXXX
Adresse
974XX

Compte Locataire : 00000XXXXXX
Occupant : Nom du locataire

OBJET : AVIS D'ECHEANCE : JANVIER 2011
Du 01/01/2011 au 31/01/2011

RELEVE DE COMPTE			
Date	Libellé	En notre faveur	En votre faveur
	Solde au 30/11/2010		**0,00**
01/12/2010 01/12/2010 10/12/2010	Loyers + Charges + Divers Allocation logement à recevoir Encaissement loyer	448,23	 145,44 200,00
	Solde au 30/12/2010	**102,79**	

Ce présent relevé ne tient pas compte des versements qui ont eu lieu après la date d'édition de ce présent document.

Si votre relevé de compte est à jour, cet avis tient lieu de quittance pour le mois précédent.

DETAIL DE VOTRE ECHEANCE		
Libellé : janvier 2011	En notre faveur	En votre faveur
Loyer Principal Provision pour Charges Allocation Logement	391,35 56,88	 86,69
Total dû au titre de la mensualité	361,54	

L'Allocation Logement de la période dûe par la C.A.F est prise en compte et n'est donnée qu'à titre indicatif, **sous réserve de l'encaissement effectif** de la somme.

Dû au 31/01/2011	464,33	

A régler pour le **15/01/2011** 464,33 €

6 Place de la Principauté d'Andorre - BP 905 - 97427 L'Étang-Salé - T 0262 91 79 20 - F 0262 91 79 19 - sodegis@sodegis.re
SAEML au capital de 1 760 000 euros – SIRET 380 177 170 00020 – RCS 91 B 08 Saint-Denis – APE 6820 A

464,33 €
montant de la facture à payer

le 15/01/2011
date limite pour régler votre facture

LE MANDAT COMPTE

Utiliser le service « mandat compte » de la Banque Postale , c'est opter pour une solution simple, rapide et sûr pour régler votre loyer.

Ce service vous permet de régler votre loyer en espèces et sans frais supplémentaires, en effectuant vos versements directement sur le compte de la SODEGIS ouvert à la Banque Postale.

MODE D'EMPLOI :

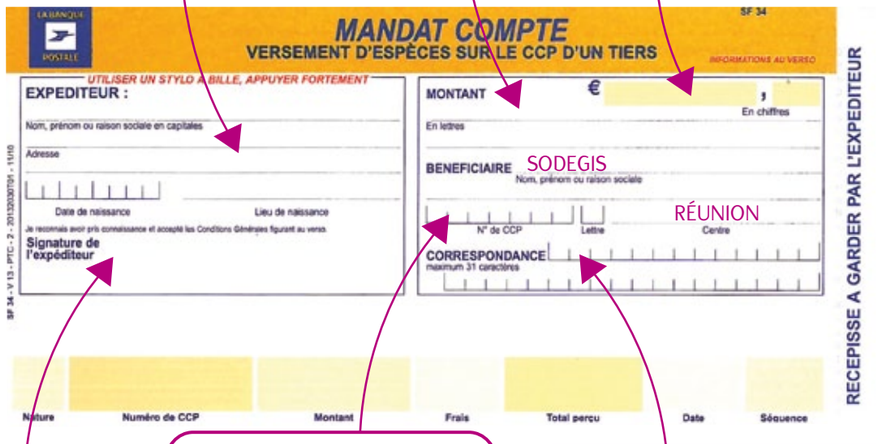
1. Se présenter au guichet du bureau de Poste de votre choix
2. Reporter sur l'imprimé mandat compte (SF 34) vos coordonnées, les références de votre quittance ainsi que le numéro de compte dédié de la SODEGIS : 100003 S
3. Le compte de la SODEGIS sera directement crédité.

COMMENT REMPLIR L'IMPRIMÉ MANDAT COMPTE (SF34) ?

Montant en lettres à préciser

Prénom, nom et adresse du locataire à préciser

Montant en chiffres



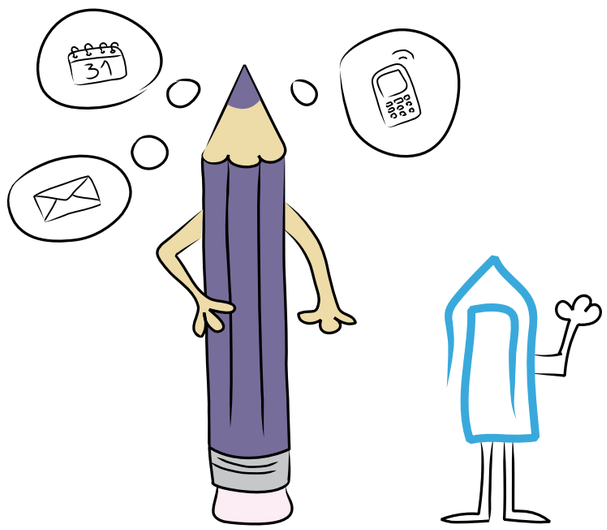
Signature obligatoire

Numéro CCP de la SODEGIS à indiquer

Numéro de compte locataire SODEGIS à préciser obligatoirement (il figure sur la quittance)

COORDONNÉES UTILES :	
EDF	0262 25 07 48
CISE	0262 27 11 23
VEOLIA	0262 96 17 20

notes



SODEGIS

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL

SODEGIS — 6 place de la Principauté d'Andorre
BP 905 — 97427 L'Étang-Salé
T 02 62 91 79 20 — F 02 62 91 79 19 — sodegis@sodegis.re